

Projet de loi

**portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008
portant promotion de l'habitat et création d'un pacte
logement avec les communes**

Avis du Conseil d'État

(13 octobre 2020)

Par dépêche du 4 août 2020, le Premier ministre, ministre d'État, a saisi le Conseil d'État du projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Le texte du projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche d'évaluation d'impact, d'une fiche financière ainsi que du texte coordonné du titre 2 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, que le projet de loi entend modifier. Le Conseil d'État s'interroge toutefois sur les raisons qui ont amené les auteurs du projet à faire ressortir dans ce texte coordonné certains termes comme étant appelés à être modifiés par le projet sous avis, sans pourtant qu'ils soient visés par ce dernier. Dans ce contexte, le Conseil d'État attire l'attention des auteurs sur le fait que les modifications à relever dans le texte coordonné sont celles qui figurent dans le projet de loi sous revue et non pas celles qui découlent d'autres textes législatifs. Il rappelle la circulaire du ministre aux Relations avec le Parlement du 28 janvier 2016 aux termes de laquelle le Conseil d'État entend se voir transmettre à l'avenir « des textes coordonnés dans lesquels les modifications seront indiquées en caractères gras et les passages de texte en vigueur à modifier ou à supprimer resteront visibles tout en étant barrés ».¹

Les avis de la Chambre des métiers, du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises, de la Chambre de commerce et de la Chambre des notaires ont été communiqués au Conseil d'État par dépêches respectivement des 20 août, 30 septembre, 2 et 7 octobre 2020.

Considérations générales

Le projet de loi sous rubrique entend modifier la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes sur un seul point, à savoir en introduisant, au travers d'un article *10bis*, une suspension des délais prévus en faveur des pouvoirs disposant d'un droit de préemption et relatifs à l'éventuel exercice

¹ Circulaire TP - 109/sp du 28 janvier 2016 du ministre aux Relations avec le Parlement : « 2. Forme de transmission au Conseil d'État de textes coordonnés de lois ou de règlements grand-ducaux modificatifs », p. 2.

de ce droit dans le cadre d'une aliénation de gré à gré d'une parcelle susceptible de tomber sous l'application de la loi.

Selon les auteurs du projet sous avis, celui-ci a ainsi uniquement pour objectif de répondre à une doléance pratique émanant des communes, titulaires de ce droit, et qui serait la conséquence d'un arrêt de la Cour administrative du 21 janvier 2020², cité au projet.

Or, selon les auteurs du projet sous avis, l'application pratique des principes de cet arrêt se heurterait à une contrainte de temps au niveau communal, et ce plus particulièrement pendant la période estivale en ce sens que les communes rencontreraient, pendant ladite période, des problèmes pour réunir une majorité des membres du conseil communal, seul organe compétent pour délibérer de cette matière, en vue de s'organiser en temps utile – aux fins de mettre la commune en mesure d'exercer endéans les délais impartis par la loi son droit de préemption –, les séances requises pour délibérer sur le sort à réserver aux compromis ou projets d'acte d'aliénation transmis à la commune par un notaire instrumentaire.

Pour pallier cette difficulté, et dans l'attente d'une réforme de fond du droit de préemption, la loi précitée du 22 octobre 2008 serait à compléter par l'insertion d'un nouvel article *10bis*.

Examen des articles

Article 1^{er}

L'article 1^{er} se propose de compléter la loi précitée du 22 octobre 2008 par un article *10bis* prévoyant une suspension des délais prévus aux articles 9 et 10 de la même loi entre le 1^{er} et le 31 août de chaque année. Le Conseil d'État note que, si la motivation de la modification proposée ne se base que sur les besoins allégués des seules administrations communales, elle n'en profitera pas moins également à l'autre pouvoir préemptant, qui est le Fonds du logement.

L'article sous revue n'appelle pas d'autre observation de la part du Conseil d'État.

Article 2

En ce qui concerne l'article sous examen, le Conseil d'État ne voit pas l'utilité de déroger aux règles de droit commun en matière de publication prévues à l'article 4 de la loi du 23 décembre 2016 concernant le Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg étant donné que la disposition que les auteurs du projet de loi entendent introduire dans la loi précitée du 22 octobre 2008 ne s'appliquera pas avant le 1^{er} août de l'année 2021. Partant, l'article 2 est à supprimer.

² Cour administrative, arrêt du 21 janvier 2020, n° 43240C du rôle.

Observations d'ordre légistique

Intitulé

L'intitulé n'est pas à faire suivre d'un point final, étant donné que les intitulés ne forment pas de phrase.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 21 votants, le 13 octobre 2020.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

La Présidente,

s. Agny Durdu